

---

# ***ScanPipe Ejendomme ApS***

Hvidkærvej 7, 5250 Odense SV

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 35 40 81 42

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/11 2016

Mikael Lundgaard  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for ScanPipe Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. november 2016

## Direktion

Mikael Lundgaard

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i ScanPipe Ejendomme ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ScanPipe Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 23. november 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Dahl  
statsautoriseret revisor

Lasse Berg  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

ScanPipe Ejendomme ApS  
Hvidkærvej 7  
5250 Odense SV

Telefon: 6376 3030

Telefax: 6376 3031

CVR-nr.: 35 40 81 42

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

Hjemstedskommune: Odense

## Direktion

Mikael Lundgaard

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Pengeinstitut

Nordea Bank  
Vestre Stationsvej 7  
5100 Odense C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendomme til koncernforbundne selskaber.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 5.515.843, heraf værdireguleringer på DKK 52.683, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 5.656.261.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret anskaffet 2 ubebyggede grunde.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>8.433.355</b>	<b>8.177.352</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	52.683	-87.290
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>8.486.038</b>	<b>8.090.062</b>
Finansielle omkostninger	2	-1.414.466	-1.464.428
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.071.572</b>	<b>6.625.634</b>
Skat af årets resultat	3	-1.555.729	-1.174.107
<b>Årets resultat</b>		<b>5.515.843</b>	<b>5.451.527</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	41.800.000
Overført resultat		5.515.843	-36.348.473
		<b>5.515.843</b>	<b>5.451.527</b>



## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		89.370.970	84.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>89.370.970</b>	<b>84.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>89.370.970</b>	<b>84.300.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		117.793	106.449
<b>Tilgodehavender</b>		<b>117.793</b>	<b>106.449</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.103.369</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.221.162</b>	<b>106.449</b>
<b>Aktiver</b>		<b>91.592.132</b>	<b>84.406.449</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		5.576.261	60.418
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	41.800.000
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>5.656.261</b>	<b>41.940.418</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	6.057.480	5.616.095
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.057.480</b>	<b>5.616.095</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.744.621	25.531.761
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.000.000	0
Anden gæld		4.507.924	4.458.006
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>68.252.545</b>	<b>29.989.767</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.861.125	1.870.913
Kreditinstitutter		0	2.259.581
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	7.233.759	80.420
Selskabsskat		2.232.780	2.042.674
Anden gæld		298.182	606.581
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.625.846</b>	<b>6.860.169</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>79.878.391</b>	<b>36.849.936</b>
<b>Passiver</b>		<b>91.592.132</b>	<b>84.406.449</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	52.683	-87.290
	<u><b>52.683</b></u>	<u><b>-87.290</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	883.759	13.051
Andre finansielle omkostninger	530.707	1.451.377
	<u><b>1.414.466</b></u>	<u><b>1.464.428</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.114.344	1.118.436
Årets udskudte skat	441.385	55.671
	<u><b>1.555.729</b></u>	<u><b>1.174.107</b></u>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	64.765.814
Tilgang i årets løb	<u>5.070.970</u>
Kostpris 30. september	<u>69.836.784</u>
Værdireguleringer 1. oktober	<u>19.534.186</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>19.534.186</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>89.370.970</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Overkurs ved emission DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
<b>2015/16</b>					
Egenkapital 1. oktober	80.000	0	60.418	41.800.000	41.940.418
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-41.800.000	-41.800.000
Årets resultat	0	0	5.515.843	0	5.515.843
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>5.576.261</b>	<b>0</b>	<b>5.656.261</b>
<b>2014/15</b>					
Egenkapital 1. oktober	80.000	14.934.630	21.474.261	0	36.488.891
Årets resultat	0	0	-36.348.473	41.800.000	5.451.527
Overført fra overkurs ved emission	0	-14.934.630	14.934.630	0	0
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>60.418</b>	<b>41.800.000</b>	<b>41.940.418</b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 6 Hensættelse til udskudt skat

	2016 DKK	2015 DKK
Materielle anlægsaktiver	6.140.370	5.710.575
Kursregulering realkreditgæld	-82.890	-94.480
	<b>6.057.480</b>	<b>5.616.095</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	15.796.944	18.111.474
Mellem 1 og 5 år	7.947.677	7.420.287
Langfristet del	23.744.621	25.531.761
Inden for 1 år	1.861.125	1.870.913
	<b>25.605.746</b>	<b>27.402.674</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	40.000.000	0
Langfristet del	40.000.000	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	7.233.759	80.420
	<b>47.233.759</b>	<b>80.420</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	4.507.924	4.458.006
Langfristet del	4.507.924	4.458.006
Øvrig kortfristet gæld	298.182	606.581
	<b>4.806.106</b>	<b>5.064.587</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve i ejendomme for nom. DKK 28,6 mio. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. september 2016 DKK 84,3 mio.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Skadesløsbreve i ejendomme for nom. DKK 15 mio. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. september 2016 DKK 24 mio.

# Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ML-Holding Middelfart ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## 9 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for det ultimative moderselskab ML-Holding Middelfart ApS.

Koncernrapporten for ML-Holding Middelfart ApS kan rekvireres på følgende adresse:

Hvidkærvej 7  
5250 Odense SV

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ScanPipe Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste før værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold og administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets datterselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# Regnskabspraksis

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.